

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berbeda dengan pailit, definisi dari PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) tidak diberikan secara jelas oleh Undang — Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Selanjutnya disebut UUK — PKPU). Menurut Munir Fuady yang dimaksud dengan penundaan pembayaran utang adalah suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga di mana dalam masa tersebut kepada pihak kreditur dan debitur diberikan kesempatan untuk memusyawarahkan cara-cara pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utangnya tersebut.¹ Maksud dari PKPU ini adalah untuk mengajukan rencana perdamaian kepada para kreditor yang bertujuan memungkinkan debitur tetap dapat meneruskan usahanya meskipun ada kesulitan untuk melakukan pembayaran utang dan menghindari kepailitan. Selama PKPU, debitur tanpa kewenangan dari pengurus tidak dapat melakukan tindakan kepengurusan atau memindahkan hak atas suatu hartanya. Apabila debitur melakukan tindakan hukum tanpa mendapat kewenangan dari pengurus, maka pengurus berhak untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk memastikan bahwa harta debitur tidak dirugikan karena tindakan debitur tersebut. Hal ini berbeda dengan akibat hukum dari putusan pailit yang secara otomatis menghilangkan hak debitur atas kekayaannya. Selain itu juga debitur tidak boleh

¹ Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010. h. 177.

diwajibkan untuk membayar utang-utangnya sehingga kreditur kehilangan hak tagihnya. Karena esensi dari PKPU adalah untuk menghindarkan debitor dari status pailit dan mengajukan rencana perdamaian maka konsekuensinya apabila rencana perdamaian ditolak oleh kreditor berdasarkan Pasal 289 UUK — PKPU pengadilan harus menyatakan debitor pailit. Oleh karena PKPU yang gagal dapat berakhir dengan pailit maka majelis hakim pengadilan niaga diharapkan cermat dan mempertimbangkan segala keuntungan dan kerugian dari putusannya.

Dalam UUK — PKPU telah ditentukan syarat-syarat untuk permohonan PKPU dapat dikabulkan yang tidak jauh berbeda dengan permohonan pailit, yaitu debitor memiliki lebih dari satu kreditor yang setidaknya memiliki satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih tetapi debitor tidak dapat membayar utang di mana utang tersebut juga harus dapat dibuktikan secara sederhana. Kreditor yang memperkirakan bahwa debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon kepada debitor agar diberi penundaan kewajiban pembayaran utang untuk memungkinkan debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditornya.

Akhir-akhir ini banyak penawaran-penawaran yang dilakukan agen properti hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi penjualan *pre project selling*, yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan properti dimulai. Pengembang menawarkan unit-unit hunian rumah susun lewat berbagai ajang pameran properti, sementara bangunan fisik yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk

gambaran *market* gedung maupun brosur.² Metode jual beli sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan atau selesai dapat dilakukan dengan membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan notaris.³ Yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.⁴ Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris, merupakan transaksi awal yang menjadi gerbang utama, untuk menjamin konsekuensi yuridis suatu perjanjian yang terjadi antara para pihak sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan dan gugatan di kemudian hari, terutama yang merugikan konsumen.⁵ Hal ini juga diatur pada Undang — Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS), yaitu dalam Pasal 43 ayat (1) UURS dijelaskan bahwa jual beli apartemen yang dilakukan sebelum konstruksi diselesaikan dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan noataris, di mana dalam pelaksanaan PPJB tersebut harus menyempurnakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (2) UURS.⁶

² Pradya Paramita Adawiyah dan Tamsil Rahman, 'Analisis Yuridis Putusan PN Surabaya Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY (Studi Kasus Ketidakpastian Tenggang Waktu PPJB ke AJB), *Novum : Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, 2017, h. 3. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/21305>. diakses pada tanggal 22 Oktober 2021

³ Pasal 43 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 53.

⁵ Triyanto dan Habib Adjie, 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling', *RES JUDICATA*, Vol. 1, No. 1, 2018, h. 59. <http://openjournal.unmuhpnk.ac.id/index.php/RJ/article/view/1039>. diakses pada 22 Oktober 2021

⁶ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, 'Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Satuan Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor 616/Pdt.G/2017/PN.JKT.PST jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT.DKI)', *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No.2, 2019, h. 11-12. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/6570>. diakses pada tanggal 22 Oktober 2021.

Dalam skripsi ini penulis ingin membahas ketika penghuni sarusun mengajukan permohonan PKPU sebagai kreditor terhadap pengembang karena tidak kunjung diberikannya SHMSRS (Sertifikat Hak Milik Sarusun) setelah bertahun-tahun menghuni, padahal para penghuni telah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yaitu melunasi sejumlah uang seharga unit apartemen yang dibeli kepada penjual dalam hal ini yaitu pengembang. SHMSRS sendiri adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.⁷ Namun dari putusan yang telah ditemukan oleh penulis, mayoritas permohonan PKPU penghuni ditolak oleh majelis hakim dengan pertimbangan bahwa permohonan PKPU tersebut khususnya mengenai permasalahan tidak diberikannya SHMSRS oleh *developer* sebagai objek utang tidak dapat dibuktikan secara sederhana sebagaimana pada Pasal 8 ayat (1) UUK — PKPU. Seperti contoh putusan dengan nomor 55/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst antara para pemohon PKPU sebagai pembeli dan penghuni rumah susun non hunian di gedung pusat perdagangan Thamrin City dan termohon PKPU PT. Jakarta Realty sebagai *developer*, para pemohon meminta *developer* segera menyerahkan SHMSRS dan mendalilkan kewajiban tersebut sebagai utang yang menjadi dasar dalam mengajukan permohonan PKPU. Hal ini tentu saja menimbulkan kerugian bagi konsumen dalam hal tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan apartemen serta objek rumah susun tersebut tidak dapat dijadikan aset atau objek jaminan karena tidak ada bukti sertifikat.

⁷ *Ibid*, Ps. 1 angka 11.

Ketentuan Pasal 1 angka 6 UUK — PKPU mengartikan utang secara luas, sehingga utang bukan hanya yang timbul dari perjanjian pinjam-meminjam saja uang saja.⁸ Penafsiran pengertian utang dalam hukum kepailitan ini kerap kali menimbulkan kerancuan dalam penerapannya, terlebih dalam hal ini yang menjadi objek utang adalah keterlambatan atau tidak kunjung diserahkannya SHMSRS yang merupakan hak dari penghuni rumah susun sehingga sulit dinyatakan dalam jumlah uang. Kemudian karena penerbitan SHMSRS merupakan ranah dari BPN (Badan Pertanahan Negara) menyebabkan sulit untuk memastikan penyelesaian penerbitan sertifikat tersebut sehingga pembuktiannya menjadi rumit. Berbeda dengan konsep dalam Kitab Undang — Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUH Perdata), pernyataan pailit maupun PKPU harus diperiksa secara sederhana (sumir) di mana dalam mengambil keputusan tidak diperlukan alat-alat pembuktian seperti diatur dalam buku ke IV KUH Perdata cukup bila peristiwa itu telah terbukti dengan alat-alat pembuktian yang sederhana.⁹

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah keterlambatan penyerahan SHMSRS kepada penghuni dapat dijadikan dasar untuk memohonkan PKPU terhadap pengembang?

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2010. h. 72-73.

⁹ Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Penerbitan Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2012. h. 24.

2. Apakah keterlambatan penyerahan SHMSRS sebagai utang dalam permohonan PKPU tersebut dapat dibuktikan secara sederhana?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis utang yang dapat diajukan permohonan PKPU
2. Menganalisis kualifikasi pembuktian sederhana penghuni rumah susun sebagai kreditor dalam mengajukan permohonan PKPU terhadap pengembang.
3. Menganalisis alasan pertimbangan hakim dalam putusan penolakan permohonan PKPU oleh penghuni rumah susun dilihat dari unsur pembuktian sederhana.
4. Menganalisis PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebagai hubungan hukum antara penghuni rumah susun dan pengembang sekaligus menjadi dasar pembuktian dalam permohonan PKPU.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Dari Segi Teoritis

Diharapkan dari penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan penulis mengenai hukum kepailitan khususnya perkara PKPU ditinjau dari aspek pembuktian sederhana terkait permasalahan SHMSRS yang dialami oleh penghuni rumah susun.

2. Dari Segi Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi bagi akademisi, praktisi, pelaku pembangunan rumah susun ataupun pemerintah dalam hal menerapkan norma-norma dalam hukum kepailitan khususnya dalam hal ini berkaitan dengan perkara permohonan PKPU.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe penelitian hukum

Tipe yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah penelitian hukum atau *Legal Research* di mana hal ini dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang timbul dan memberikan preskripsi mengenai hal yang dapat diterapkan terhadap isu hukum tersebut. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.¹⁰

1.5.2 Pendekatan (Approach)

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang — undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 60

(*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).¹¹

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) pendekatan, yaitu:

1. *Statute approach*, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang — undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam hal ini penulis mengaitkan dan menguji pembuktian sederhana yang diberlakukan UUK — PKPU dengan permasalahan hukum yang ada; dan
2. *Conseptual approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin—doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

1.5.3 Bahan hukum (*Legal Sources*)

Bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹² Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam hal ini adalah yang berkaitan dengan permasalahan hukum pembuktian sederhana dalam permohonan PKPU terkait keterlambatan penyerahan sertifikat rumah susun oleh pengembang, yaitu:

- 1) *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang — Undang Hukum Perdata);

¹¹ *Ibid*, h. 133.

¹² *Ibid*, h. 181.

- 2) Undang — Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 3) Undang — Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Selanjutnya disebut Peraturan Menteri PUPR); dan
- 5) Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Selanjutnya disebut KMA Nomor 109/KMA/SK/IV/2020) .

serta Putusan Pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan hukum, seperti :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/K/N/1999
- 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 019/PK/N/1999
- 3) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 31/Pailit/1999/PN.Niaga/Jkt.Pst.
- 4) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 04/PKPU/2009/PN.Niaga.Sby
- 5) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 19/Pdt.Sus-Pailit/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst
- 6) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 260/Pdt.Sus PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

- 7) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 110/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- 8) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 55/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst
- 9) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 371/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- 10) Putusan Pengadilan Niaga Nomor 126/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder adalah berupa publikasi tentang hukum meliputi buku teks, literatur, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, karya ilmiah, surat kabar ataupun pendapat ahli hukum yang memberikan penjelasan terkait permasalahan hukum yang sedang dibahas sekaligus melengkapi bahan hukum primer.

1.5.4 Prosedur pengumpulan bahan hukum

Dalam melakukan penelitian ini diawali dengan pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dihadapi baik melalui penelusuran di internet ataupun studi kepustakaan. Setelah melakukan pengumpulan bahan-bahan hukum tersebut, kemudian penulis membaca dan memahami untuk kemudian langkah terakhir

yang dilakukan adalah mengaitkan, menganalisis sekaligus menyeleksi bahan-bahan hukum tersebut dan mengaitkannya dengan topik dalam penelitian ini.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis yuridis nomatif adalah metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu dengan mengkaji penerapan kaidah dan norma hukum positif serta literatur yang sudah dikumpulkan sebagai bahan hukum. Khususnya dalam penelitian ini hukum yang akan diterapkan adalah Undang — Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penulisan ini terdiri dari 4 (empat) bab pokok bahasan. Setiap pokok bahasan terdiri dari beberapa sub bab yang akan menjelaskan masing-masing konsep yang ada dalam rumusan masalah. Diharapkan susunan sistematika dalam penelitian ini dapat mencapai tujuan serta manfaat dari penulisan skripsi ini.

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, dan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II : KETERLAMBATAN PENYERAHAN SHMSRS DARI PENGEMBANG KE KONSUMEN SEBAGAI DASAR UTANG DALAM PERMOHONAN PKPU

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai syarat — syarat materiil permohonan PKPU, pengertian utang menurut hukum kepailitan, dan hubungan konsep wanprestasi dengan konsep utang yang diatur dalam hukum kepailitan. Di akhir bab ini akan disampaikan mengenai jawaban atas rumusan masalah yang pertama.

Bab III : PEMBUKTIAN KETERLAMBATAN PENYERAHAN SHMSRS DARI PENGEMBANG KE KONSUMEN SEBAGAI DASAR UTANG DALAM PERMOHONAN PKPU MENURUT HUKUM KEPAILITAN

Bab ini akan dijelaskan mengenai hukum acara PKPU kemudian pembuktian sederhana dalam hukum kepailitan dan PKPU dan dilanjutkan dengan menganalisis pembuktian dalam perkara putusan mengenai penyerahan SHMSRS sebagai dasar utang dalam permohonan PKPU yang diajukan penghuni terhadap pengembang khususnya mengenai terpenuhi atau tidaknya unsur pembuktian sederhana. Di akhir bab ini akan disampaikan mengenai jawaban atas rumusan masalah yang kedua.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari kedua rumusan masalah yang telah dibahas pada Bab II dan Bab III.